

noch in Privateigentum stehendes Grundstück lediglich verwaltet, sei es als Treuhänder, sei es, weil sich der Eigentümer im Auslande oder in Westdeutschland aufhält. Hier wird häufig die Auffassung vertreten — z. B. auch, in einem Nebensatz, von dem in diesem Heft abgedruckten Berliner Urteil —, daß ein in der Zeit vor Eintritt der Verwaltung entstandener Ersatzanspruch des Mieters zwar weiterbestehe, aber nur insoweit realisiert werden könne, als es die Kostenplanung des verwaltenden Rechtsträgers für das betreffende Grundstück zulasse; insbesondere sei jede Aufrechnung gegen den Mietzins unzulässig, insoweit sie dem Plan entgegenstehe.

Meines Erachtens ist diese Auffassung rechtlich nicht haltbar — abgesehen davon, daß sie zu Folgerungen führt, die dem neuen Kurs von Partei und Regierung nicht entsprechen. Es sind Fälle bekanntgeworden, in denen der Mieter eine Wohnung mit hohem Kostenaufwande hatte ausbauen lassen und nach Vereinbarung mit dem Vermieter seit Jahren die Hälfte des Mietzinses auf die verauslagten Baukosten verrechnet; nach Übernahme der Verwaltung durch ein volkseigenes Unternehmen wurde die weitere Durchführung dieser Vereinbarung auf einmal sistiert und der Mieter unter Hinweis auf jene Rechtsauffassung zur Zahlung der vollen Miete aufgefordert. Daß ein solches Vorgehen zur Verärgerung und Mißstimmung sowie zu schiefen Vergleichen zwischen privater und volkseigener Wohnungsverwaltung führen muß und den auf die Verbesserung der Lebenshaltung der Bevölkerung gerichteten Kurs nicht einhält, ist klar; es wird um so weniger verstanden, als gerade der Abschluß von Vereinbarungen, wie der erwähnten, in den ersten Jahren nach 1945 als ein Hauptmittel der Bekämpfung der brennendsten Wohnungsnot von den zuständigen Dienststellen gefördert wurde. Diese Einstellung ist nicht nur politisch falsch, sondern auch rechtlich nicht begründet.

Dabei kann die Frage, ob die Aufrechnung gegen Volkseigentum überhaupt zulässig ist, hier völlig dahingestellt bleiben. Maßgebend für die Beurteilung der Rechte und Pflichten aus einem Mietvertrag ist nicht die Eigentumsform, die von dem Verwalter des Mietgrundstücks repräsentiert wird, sondern die Eigentumsform, in der das Grundstück selbst, um dessen Gebrauch es sich handelt, besessen wird. Das Grundstück selbst aber ist in den hierher gehörigen Fällen nicht Bestandteil des Volkseigentums und gewinnt diese Eigenschaft auch nicht dadurch, daß es von einem volkseigenen Unternehmen für den Eigentümer verwaltet wird¹¹⁾ und dieses nach Plan arbeitet. Mithin lassen sich etwaige besondere Regelungen, wie sie in bezug auf Volkseigentum gelten, in diesen Fällen nicht anwenden. Das bedeutet, daß die Frage der Aufrechnungsbefugnis hier nicht anders zu beantworten ist als in den unter 1. behandelten Fällen.

Auf einem ganz anderen Blatte steht es, daß gerade hier unseren Gerichten eine große erzieherische Aufgabe erwächst. Ihre Sache ist es, dem Mieter klarzumachen, daß die Einhaltung des Plans ja der gesamten Hausgemeinschaft und damit auch ihm selbst zugute kommt, daß die volkseigene Wohnungsverwaltung die Interessen der Mieter in einem ganz anderen Geiste wahrnimmt als ein auf Profit bedachter Hauseigentümer und daß die von ihm gegebenenfalls erwartete freiwillige Herabsetzung der auf die Miete zu verrechnenden Rückzahlungsraten deshalb notwendig sei, um die Mitmieter nicht ungebührlich lange auf die bei ihnen notwendigen Instandsetzungen warten lassen zu müssen. Ein in richtiger Form vorgebrachter eindringlicher Appell an die gesellschaftliche Verantwortung unserer Bürger wird selten versagen, so daß es in den meisten Fällen gelingen wird, zu einem Vergleich zu kommen, der sich in den Kostenplan der Wohnungsverwaltung einfügt; aber auch da, wo ein Urteil erforderlich ist, wird natürlich der Umstand, daß die volkseigene Verwaltung dem Mieter für die Rückzahlung seiner Aufwendungen absolut sicher ist, und das gesellschaftliche Interesse an der Planerfüllung jedes volkseigenen

U) Anders ist allerdings die Rechtslage, wo die Verwaltung auf Grund einer vorhergehenden Beschlagnahme des Grundstücks übernommen worden ist. In diesem Falle tritt die volkseigene Verwaltung dem Mieter nicht als Vertreter des Eigentümers gegenüber; der Anspruch auf Mietzinszahlung steht ihm vielmehr kraft staatlicher Weisung „aus eigenem Recht“ zu und es gelten die Ausführungen zu 4.

Unternehmens auf die Festlegung der zulässigen Aufrechnungsquote nicht ohne Einfluß bleiben können.

Zu 4: Steht das Mietgrundstück selbst in Volkseigentum, so kommt nach den Ausführungen zu 2. lediglich der Ersatz solcher Aufwendungen und Verwendungen in Betracht, die erst nach der Überführung des Grundstücks in Volkseigentum gemacht wurden. Bei dieser Sachlage aber ist davon auszugehen, daß die Zahl der wirklich berechtigten Ansprüche nicht groß sein kann: daß der Mieter gezwungen ist, zur Selbsthilfe zu greifen, ist ja gerade das Kennzeichen der kapitalistischen Wohnwirtschaft, in der der Grundstückseigentümer, begünstigt durch den Wohnraumangel, in seinem Profitstreben die Bedürfnisse der Mieter nur allzuoft mißachtet. Dagegen wird der Rechtsträger von Volkseigentum tatsächlich begründeten Mängelbeseitigungsansprüchen grundsätzlich entsprechen, wobei natürlich zu berücksichtigen ist, daß bei dem lange Jahre vernachlässigten Zustand vieler Häuser und der Notwendigkeit der wirtschaftlichen Rechnungsführung gerade in den ersten Monaten und Jahren, nachdem ein Grundstück in Volkseigentum gelangt ist, in der Vornahme von Reparaturen Stockungen eintreten können. Jedenfalls ist in diesen Fällen besonders eingehend zu prüfen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für das Entstehen eines Anspruchs auf Ersatz von Aufwendungen oder Verwendungen tatsächlich gegeben sind.

Rechtlich betrachtet gelten für den normalen Wohnungsmietvertrag, der sich auf ein volkseigenes Gebäude bezieht, keine Besonderheiten gegenüber anderen Wohnungsmietverträgen. Liegen also tatsächlich die Voraussetzungen der §§ 538, 547 BGB vor — und dazu gehört im Falle des § 538 BGB Verzug des Vermieters —, so stehen auch hier dem Mieter die in diesen Bestimmungen genannten Ersatzansprüche zu. Er kann sie einklagen — und wird dazu, wenn sie streitig sind, u. U. gezwungen sein, wenn er auch aus dem Titel nicht in der gewöhnlichen Weise vollstrecken kann —, er kann jedoch mit ihnen nicht gegen den Mietzins, auch nicht gegen einen Teil davon, auf rechnen: hier unterscheidet sich die Rechtslage grundsätzlich von der des vorher behandelten Tatbestandes.

Die Frage der Zulässigkeit der Aufrechnung gegen Volkseigentum ist bisher noch nicht endgültig geklärt worden. Das Kammergericht hat sie verneint¹²⁾ mit der Begründung, die sich gegenüberstehenden Forderungen seien ihrem Gegenstände nach ungleichartig (§ 387 BGB) — ohne zu sehen, daß diese Konstruktion, wäre sie zutreffend, auch das Volkseigentum jeder Möglichkeit einer Aufrechnung berauben würde. In der Anmerkung zu diesem Urteil hat Breitbarth die Lösung des Kammergerichts mit Recht abgelehnt, da zwei sich gegenüberstehende Geldforderungen „ihrem Gegenstände nach“ stets gleichartig sind; jedoch befriedigt auch seine eigene Konstruktion nicht, die darauf hinausläuft, daß die Voraussetzung des § 387, der aufrechnende Teil müsse „die ihm gebührende Leistung fordern“ können, nicht erfüllt sei, solange deren Bezahlung durch den Rechtsträger nicht ohne Planverstoß erfolgen könne. Ob der Plan die Bezahlung einer Verpflichtung des Rechtsträgers zuläßt, ist dessen interne Angelegenheit; der Gläubiger kann das weder wissen noch nachprüfen, er kann die ihm zustehende Leistung fordern — und sogar einklagen —, sobald sie nach dem Gesetz fällig ist. Auch dieser Weg ist also nicht gangbar, zumal er Breitbarth zu dem falschen Ergebnis führt, daß die Aufrechnung gegen Volkseigentum zulässig sei, sobald sie keinen Planverstoß hervorruft.

Es nimmt wunder, daß beide Veröffentlichungen die naheliegende, weil unmittelbar aus dem Gesetz abzulesende Lösung übersehen haben und sie auch sonst meines Wissens von keiner Stelle erwähnt wird. Breitbarth irrt nämlich, wenn er meint, ein generelles Verbot der Aufrechnung gegen die einem Rechtsträger von Volkseigentum zustehenden Forderungen existiere nicht: es ist eindeutig in dem bereits erwähnten § 394 BGB ausgesprochen, der die Aufrechnung gegen eine der Pfändung nicht unterworfenen Forderung untersagt. Weder Mietzinsforderungen noch andere Forderungen, die einem Rechtsträger von Volkseigentum zustehen, können gepfändet werden; sie sind Teile des Volkseigentums, das schlechthin unpfändbar ist; gegen sie

¹²⁾ NJ 1953 S. 502.